

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 484/2025/HC-PT

Ngày 20-11-2025.

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.
Ông Dương Anh Văn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Cẩm Linh – Thẩm tra viên Tòa Phúc thẩm
Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ
Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị H – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 142/2025/TLPT-HC ngày 07/10/2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 78/2025/HC-ST ngày 03-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1956/2025/QĐXX-HC ngày 04 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Bà Phan Thị Kim C, sinh năm 1970; địa chỉ: 3 Ô, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Hữu N, sinh năm 1964; địa chỉ: Căn hộ D chung cư G, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. **Người bị kiện:**

2.1. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (không còn hoạt động).

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L (không còn tồn tại).

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ: *Số D, Hương lộ E, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.*

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Thanh P - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, Thành phố Hồ Chí Minh; xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Mạch Văn L – Trưởng phòng Kinh tế xã L, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

3.1. Ủy ban nhân dân thị trấn L (nay là UBND xã L).

3.2. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (không còn hoạt động).

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H; địa chỉ: số D đường Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.3 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (không còn hoạt động)

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H (cơ sở 3); địa chỉ: A Quốc lộ E, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.4. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L (không còn hoạt động).

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chi nhánh Văn phòng Đ; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Khắc B, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh.

3.5. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1989;

3.6. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh); xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Phan Thị Kim C, là người khởi kiện.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện (ông Phan Hữu N) trình bày:

Ngày 12/11/1998, vợ chồng ông Nguyễn Văn M Hai được UBND huyện L (sau đổi là huyện L) cấp GCNQSD đất số M 552128 với tổng diện tích 15.774m² đất lúa, gồm các thửa số 180, 209, 210, tờ bản đồ số 16; thửa 20, 21, 52, 50, tờ bản đồ số 20; thửa 118, tờ bản đồ số 19, thị trấn L; đến năm 2002, đã chuyển nhượng cho ông Trương Văn Ú diện tích 5.060 m².

Khoảng năm 2003 - 2004, UBND thị trấn L khi đào ao đã đắp bờ lấn qua diện tích 1.508,5m² đất của vợ chồng ông Mười H3 tại thửa đất số 52, 20, tờ bản đồ số 20. Trước, trong và sau khi lấn chiếm đất, UBND thị trấn L không có thỏa thuận với ông Mười H3 về việc tự nguyện hiến đất cho thị trấn để mở rộng ao Giếng Nghề mà chỉ có duy nhất việc ông Mười H3 viết giấy cam kết giảm diện tích đất 1.508,5m² được lập ngày 13/01/2009, việc viết giấy cam kết trên nhằm che đậy việc UBND thị trấn L đã có hành vi lấn chiếm và hủy hoại đất của gia đình ông Mười H3. Do đó, Người khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy toàn bộ Văn bản số 7851/UBND-TNMT ngày 03/8/2021 của UBND huyện L về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Phan Thị Kim C.

- Hủy toàn bộ Quyết định số 5983/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của Chủ tịch UBND huyện L về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đơn khiếu nại của bà Phan Thị Kim C.

- Buộc UBND huyện L trả lại đất đang bị UBND thị trấn L lấn chiếm sử dụng, đồng thời cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất cho bà Phan Thị Kim C với diện tích 1.332,2m² đất (đo đạc thực tế) tại thửa đất số 52, 20, tờ bản đồ số 20 đã được cấp GCNQSD đất số M 552128.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, Ủy ban nhân dân huyện L và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp trình bày (tại Văn bản số 4069/UBND-TNMT ngày 20/4/2023 của UBND huyện L, Văn bản số 3071/UBND-TNMT ngày 21/3/2024) như sau:

Ngày 12/11/1998, ông Nguyễn Văn M Hai được UBND huyện L (sau đổi là huyện L) cấp GCNQSD đất số M 552128 đối với tổng diện tích 15.774m² LUA, gồm các thửa đất số 180: 1.095m² LUA, thửa 209: 1.553m² LUA, thửa 210: 2.412m² LUA, tờ bản đồ số 16; thửa đất số 118: 1.820m² LUA, tờ bản đồ số 19, và các thửa đất số 20: 1.457m² LUA, thửa 21: 1.880m² LUA, thửa 52: 3.117m² LUA, thửa 50: 2.440m² LUA, tờ bản đồ số 20, thị trấn L. Đây là GCNQSD đất cấp cho ông Nguyễn Văn Mười H3 (không có tên bà Phan Thị Kim C).

Năm 2002, ông H3 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn Ú với diện tích 5.060m², gồm các thửa đất số 180, 209, 210, tờ bản đồ số 16. Diện tích còn lại là 10.714m² gồm thửa đất số 118: 1.820m² LUA, tờ bản đồ số 19, và các thửa đất số 20: 1.457m² LUA, thửa 21: 1.880m² LUA, thửa 52: 3.117m² LUA, thửa 50: 2.440m² LUA, tờ bản đồ số 20.

Trước khi UBND thị trấn L triển khai việc nạo vét ao Giếng Nghề, ngày 14/5/2002, Chủ tịch UBND thị trấn L tổ chức họp dân để thông báo chủ trương nạo vét ao với sự tham gia của Hội Nông dân thị trấn L và 10 hộ dân, trong đó có ông Nguyễn Văn Mười H3. Qua cuộc họp, các hộ dân thống nhất chủ trương nạo vét ao Giếng Nghề. Trong quá trình thi công nạo vét, đơn vị thi công đã đào sang 622,5m² làm ao và đắp 709,7m² bờ ao thuộc một phần các thửa đất số 20 và 52, tờ bản đồ số 20 trong GCNQSD đất của ông H3 năm 1998 (phần diện tích này bà C đang yêu cầu lấy lại). Sau khi nạo vét ao, cùng năm 2003, UBND thị trấn L đã trồng cây xà cừ lên bờ ao để giữ bờ ao không bị sạt lở cho đến nay, nhưng gia đình ông H3 không có thắc mắc, khiếu nại gì.

Ngày 23/6/2005, UBND Huyện ban hành Quyết định số 1750/QĐ-UBND, về việc thu hồi diện tích 509,4m² LUA thuộc thửa đất số 50, 52, tờ bản đồ số 20 để xây dựng đường quy hoạch số C, thị trấn L. Diện tích còn lại được chỉnh lý trên GCNQSD đất số M 552128 là 10.204,6m² LUA, trong đó, các thửa đất số 20, 21, 52, 50 là 8.384,6m², tờ bản đồ số 20, và thửa đất số 118 là 1.820m², tờ bản đồ số 19.

Ông H3 hợp đồng Trung tâm K đo đạc toàn bộ diện tích đất trong GCNQSD đất số M 552128 để thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSD đất. Theo Sơ đồ vị trí đo đạc ngày 25/12/2008 và Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 23/12/2008 có thể hiện và được ông H3, các hộ liền kề và UBND thị trấn L xác nhận phần đất do ông H3 chỉ ranh đo đạc thuộc thửa đất số 20, 52, tờ bản đồ số 20 có phía đông (từ mốc tọa độ 1 đến 23) tiếp giáp đất do UBND thị trấn L quản lý (là phần đất bà C yêu cầu lấy lại). Ông H3 đã đồng ý với việc thể hiện của cơ quan đo đạc theo Sơ đồ vị trí đo đạc ngày 25/12/2008 và Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 23/12/2008 với diện tích thửa đất số 20: 807,4m² và thửa đất số 52: 2.332,6m², tờ bản đồ số 20, thị trấn L.

Theo Đơn cam kết ngày 13/01/2009 do ông H3 ký tên (không có tên bà C) được UBND thị trấn L chứng thực ngày 14/01/2009 thể hiện việc ông H3 đồng ý giảm diện tích 1.508,5m² thuộc các thửa đất số 118, tờ bản đồ số 19; thửa đất số 20, 21, 52, 50, tờ bản đồ số 20 và bỏ ra cho Nhà nước quản lý. Tại thời điểm cấp GCNQSD đất năm 1998 thể hiện cấp cho ông Nguyễn Văn Mười H3. Khi cấp đổi GCNQSD đất năm 2009, trong đơn xin cấp đổi có ông H3 ký tên (không có tên bà C) và Đơn cam kết giảm diện tích ngày 13/01/2009 cũng do ông H3 ký tên (không có tên bà C) là phù hợp với GCNQSD đất năm 1998. Việc ông H3 làm đơn cam kết giảm diện tích 1.508,5m² là tự nguyện, không có sự ép buộc của bất kỳ cơ quan Nhà nước nào.

Trên cơ sở kết quả thẩm tra hồ sơ, đề xuất của các cơ quan chuyên môn, UBND huyện L đã cấp đổi GCNQSD đất cho ông H3 và bà C là phù hợp với diện tích đo đạc thực tế tại Sơ đồ vị trí ngày 25/12/2008 do Trung tâm K tỉnh xác nhận. Sau khi được cấp đổi GCNQSD đất tại các thửa đất số 20, 52, tờ bản đồ số 20 thì ông H3 và bà C không có thắc mắc, khiếu nại liên quan đến hồ sơ cấp đổi. Sau khi được cấp đổi GCNQSD đất năm 2009 thì ông H3, bà C đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất được cấp đổi cho người khác sử dụng và không còn liên quan đến khu vực đất này.

Ngày 06/01/2009, ông H3 có đơn xin cấp lại, cấp đổi GCNQSD đất số M 552128. Ông H3 có cung cấp kèm theo Bản sao giấy chứng nhận kết hôn của ông H3 với bà C được đăng ký ngày 18/10/1988 tại UBND thị trấn L và bổ sung Đơn cam kết ngày 13/01/2009 do ông H3 ký tên được UBND thị trấn L chứng thực ngày 14/01/2009 về việc đồng ý giảm diện tích 1.508,5m² thuộc các thửa đất số 118, tờ bản đồ số 19; thửa đất số 20, 21, 52, 50, tờ bản đồ số 20 và bỏ ra cho Nhà nước quản lý (Đơn cam kết không có tên bà C).

Ngày 15/01/2009, UBND thị trấn L có Công văn số 22/UBND về việc đề nghị cấp đổi GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn Mười H3.

Ngày 30/3/2009, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Huyện có Công văn số 203/VP.ĐKQSDĐ, đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện cấp đổi GCNQSD đất cho ông H3 và C do bản đồ số hóa và đo đạc thực tế.

Ngày 31/3/2009, Phòng T có Tờ trình số 510/TT.TN&MT về việc đề nghị phê duyệt cấp đổi GCNQSD đất cho ông Nguyễn Văn Mười H3 và bà Phan Thị Kim C.

Ngày 07/4/2009, ông Nguyễn Văn Mười H3 và bà Phan Thị Kim C được UBND huyện L cấp đổi sang các GCNQSD đất: số AN 916674 đổi với thửa đất số 118: 1.246,6m² LUA, tờ bản đồ số 19.

Ngày 06/8/2020, bà Phan Thị Kim C có đơn kiến nghị gửi UBND huyện đề nghị xem xét cho bà được lấy lại diện tích 1.508,5m² thuộc các thửa đất số 20, 21, 52, 50, tờ bản đồ số 20 và thửa đất số 118, tờ bản đồ số 19, thị trấn L do trước đây khi cấp đổi GCNQSD đất thì chồng bà là ông Nguyễn Văn Mười H3 đã cam kết hiến đất cho Nhà nước quản lý.

Qua đo đạc thực tế, phần đất bà Phan Thị Kim C có diện tích 1.332,2m² gồm thửa đất số 20, diện tích 649,5m² và thửa đất số 52, diện tích 682,7m², tờ bản đồ số 20, thị trấn L được thể hiện theo Sơ đồ vị trí ngày 13/11/2020 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L xác nhận.

Ngày 03/8/2021, UBND Huyện có Công văn số 7851/UBND-TNMT về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Phan Thị Kim C, với nội dung, không có cơ sở xem xét, giải quyết trả lại phần diện tích 1.332,2m² thuộc một phần các thửa đất số 20, 52, tờ bản đồ số 20, thị trấn L theo yêu cầu của bà C.

Ngày 25/7/2022, bà Phan Thị Kim C khiếu nại Công văn số 7851/UBND-TNMT ngày 03/8/2021 của UBND huyện L.

Ngày 31/10/2022, Chủ tịch UBND huyện L đã có Quyết định số 5983/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Phan Thị Kim C (lần đầu), với nội dung, bác đơn của bà Phan Thị Kim C về việc khiếu nại Công văn số 7851/UBND-TNMT ngày 03/8/2021 của UBND huyện L.

Ý kiến trình bày của Ủy ban nhân dân thị trấn L tại Văn bản số 232/UBND-VP ngày 21/02/2024 và Văn bản số 375/UBND-VP ngày 02/4/2024:

Không đồng ý đối với tất cả yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Kim C.

Sở nông nghiệp và Môi trường tỉnh B trình bày ý kiến tại Văn bản số 1682/SNNMT-VPĐK ngày 17/4/2025:

Thông nhất với ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L theo Văn bản số 3649 ngày 23/12/2024.

Ý kiến của ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H1 là các con của ông Nguyễn Văn Mười H3, bà Phan Thị Kim C trình bày ý kiến:

Nhất trí với ý kiến trình bày của bà Phan Thị Kim C và đề nghị xét xử vắng mặt.

Ý kiến trình bày của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L tại Văn bản số 3649/CNVPĐK – ĐKCG ngày 23/12/2024:

Ngày 12/11/1998, ông Nguyễn Văn M Hai được UBND huyện L (sau là huyện L) cấp GCNQSD đất số M 552128 đối với tổng diện tích 15.774m² LUA, gồm các thửa đất số 180, 209, 210, tờ bản đồ số 16; thửa đất số 118, tờ bản đồ số 19 và các thửa đất số 20, 21, 52, 50, tờ bản đồ số 20, thị trấn L. Diện tích còn lại sử dụng sau khi chuyển nhượng và thu hồi là 10.204,6m² LUA, trong đó: các thửa đất số 20, 21, 52, 50 là 8.384,6m², tờ bản đồ số 20 và thửa đất số 118 là 1.820m², tờ bản đồ số 19.

Ngày 06/01/2009, ông H3 có Đơn xin cấp đổi GCNQSD đất nêu trên với tổng diện tích 8.696,1m² trong đó diện tích 7.449,5m² thuộc một phần thửa đất số 20, 52, 21, 50, tờ bản đồ số 20 và diện tích 1.246,6m² thuộc một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 19, tại thị trấn L. Ông H3 có cung cấp kèm theo Bản sao giấy chứng nhận kết hôn của ông H3 với bà Phan Thị Kim C.

Theo Sơ đồ vị trí trích đo thửa đất được Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K ký ngày 25/12/2008 và kèm theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 23/12/2008 có thể hiện và được ông Nguyễn Văn Mười H3, các hộ liền kề và UBND thị trấn L xác nhận phần đất do ông H3 chỉ ranh đo đạc thuộc thửa đất số 20, 52, tờ bản đồ số 20 có phía đông (từ mốc tọa độ 1 - 23) tiếp giáp đất do UBND thị trấn L quản lý (là phần đất bà Phan Thị Kim C đang yêu cầu lấy lại).

Theo Đơn cam kết ngày 13/01/2009 do ông Nguyễn Văn M Hai ký tên được UBND thị trấn L chứng thực ngày 14/01/2009 thể hiện việc ông H3 đồng ý giảm diện tích 1.508,5m² thuộc các thửa đất số 118, tờ bản đồ số 19; thửa đất số 20, 21, 52, 50, tờ bản đồ số 20. Ngày 15/01/2009, UBND thị trấn L có Công văn số 22/UBND đề nghị cấp đổi GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn Mười H3. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Huyện có Công văn số 203/VP.DKQSDĐ đề nghị cấp đổi GCNQSD đất cho ông Nguyễn Văn Mười H3 và bà Phan Thị Kim C. Ngày 31/3/2009, Phòng T có Tờ trình số 510/TT.TN&MT, đề nghị phê duyệt cấp đổi GCNQSD đất cho ông H3 và bà C. Ngày 07/4/2009, ông H3 và bà C được UBND Huyện cấp đổi sang các GCNQSD đất: số AN 916674 đối với thửa đất số 118: 1.246,6m² LUA, tờ bản đồ số 19; số AN 916697 đối với tổng diện tích 7.449,5m² LUA gồm các thửa đất số 20: 807,4m² LUA, thửa 21: 1.876,6m² LUA, thửa 50: 2.432,9m² LUA, thửa 52: 2.332,6m² LUA, tờ bản đồ số 20.

Ý kiến của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B tại Văn bản số 1287/VPĐK-ĐKCG ngày 16/4/2025:

Thông nhất với ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L theo văn bản số 3649 ngày 23/12/2024.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 78/2025/HC-ST ngày 03-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử (tóm tắt):

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Kim C yêu cầu hủy:

- Hủy toàn bộ Văn bản số 7851/UBND-TNMT ngày 03/8/2021 của UBND huyện L về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Phan Thị Kim C.

- Hủy toàn bộ Quyết định số 5983/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của Chủ tịch

UBND huyện L về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đơn khiếu nại của bà Phan Thị Kim C.

- Buộc UBND huyện L trả lại đất do UBND thị trấn L lấn chiếm sử dụng, đồng thời tiến hành cấp đổi Giấy CNQSD đất cho bà Phan Thị Kim C với diện tích 1.332,2m² đất (diện tích đo đạc thực tế) tại thửa đất số 52, 20, tờ bản đồ số 20 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552128.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 16/6/2025, người khởi kiện bà Phan Thị Kim C kháng cáo Bản án sơ thẩm; ngày 20/6/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu kháng nghị Bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị nêu trên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Kim C.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và có ý kiến tranh luận:

- Giấy cam kết giảm diện tích lập ngày 13/01/2009 do ông Nguyễn Văn Mười H3 lập không có giá trị pháp lý bởi những lý do sau:

+ Giấy cam kết là giả tạo, không thể hiện ý chí thật của ông H3 mà nhằm che giấu hành vi vi phạm pháp luật của UBND thị trấn L, đó là hành vi lấn chiếm, hủy hoại đất của vợ chồng ông H3.

+ Tại Giấy cam kết, ông H3 cam kết chỉ sử dụng các thửa số 20, 21, 50, 52, thuộc tờ bản đồ số 20, và thửa số 118, tờ bản đồ số 19; không nói rõ phần tự bỏ ra cho Nhà nước quản lý đối với diện tích cụ thể là bao nhiêu, thuộc thửa nào, bản đồ số mấy? Tuy nhiên, UBND huyện L lại cho rằng phần diện tích ông Hai H4 là 1.500,8m² là hoàn toàn không có cơ sở. Mặt khác, tại Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm K lập ngày 25/12/2008 (là chứng cứ được nêu trong Bản cam kết) đã xác định ranh phần đất của ông H3 bị lấn chiếm (thửa số 20, 52 thuộc tờ bản đồ số 20) là đất của UBND thị trấn L quản lý, do đó không thuộc phần đất cam kết giảm diện tích của ông H3.

+ Diện tích đất giảm diện tích là tài sản chung của vợ chồng ông H3, bà C, nên việc ông H3 đứng ra cam kết giảm diện tích không được sự đồng ý của bà C là không hợp pháp.

Tại Báo cáo số 1673/BC-TNMT ngày 13/11/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T về việc giải quyết đơn kiến nghị của bà Phan Thị Kim C đã thể hiện: *“Kể từ khi phần diện tích 1496,6m² được ông H3 cam kết giảm để giao cho Nhà nước quản lý thì chưa có quyết định thu hồi đất của UBND huyện để giao cho UBND thị trấn L quản lý đối với phần diện tích này, UBND thị trấn L cũng chưa nhận nhận bàn giao đất từ ông H3. Phần đất này hiện nay không có nằm trong danh sách đất công do UBND thị trấn L quản lý”*.

- Đối với quan điểm của UBND thị trấn L:

Tại Văn bản số 1588/UBND-VP ngày 26/10/2020 và Văn bản số 222/UBND-VP ngày 28/01/2021 của UBND thị trấn L đều kiến nghị đối với việc xin lại diện

tích đất để sử dụng của bà C: “*phần diện tích giảm nêu trên chưa được UBND huyện ban hành quyết định thu hồi theo quy định*” “*Để đảm bảo quyền lợi cho người dân, kính đề nghị các cơ quan chuyên môn của huyện, UBND huyện xem xét, giải quyết theo quy định*”.

- Hiện nay, ông H3 đã chết. Trước khi chết, ông có nguyện vọng thay đổi lại nội dung đã viết giấy cam kết lập ngày 13/01/2009. Cụ thể:

+ Ngày 28/4/2020, ông Nguyễn Văn M Hai có Đơn khiếu nại với yêu cầu UBND huyện L trả lại diện tích đất và cấp đổi Giấy CNQSD đất đổi với diện tích 1508,5m² đất.

Từ những luận cứ trên, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Kim C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của N1 bị kiện tranh luận:

Thời điểm ông Nguyễn Văn M Hai hiến đất thì trong GCNQSD đất không có tên bà Phan Thị Kim C nên việc ông H3 hiến đất là tự nguyện. Chính quyền địa phương quản lý sử dụng phần đất này nhưng không có ai khiếu nại. Nay bà C đòi lại quyền sử dụng đất là không có cơ sở để chấp nhận.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử không chấp nhận yêu cầu của Người khởi kiện đối với Người bị kiện là không có căn cứ pháp luật. Người khởi kiện kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu kháng nghị, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Kim C đối với N1 bị kiện là có căn cứ pháp luật, đề nghị chấp nhận quyết định kháng nghị và đơn kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người khởi kiện bà Phan Thị Kim C làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Người khởi kiện, kháng nghị của Viện kiểm sát, thấy rằng, đất tranh chấp có diện tích 1.332,2m² thuộc một phần các thửa 52 và 20, tờ bản đồ số 20, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có nguồn gốc do vợ chồng ông Nguyễn Văn M Hai và Phan Thị Kim C được cấp GCNQSD đất số M 552128 ngày 12/11/1998, với tổng diện tích 15.774m² lúa (gồm các thửa số 180, 209, 210, tờ bản đồ số 16; các thửa số 20, 21, 52, 50, tờ bản đồ số 20; và thửa số 118, tờ bản đồ số 19, thị trấn L).

[3] Năm 2003 - 2004, UBND thị trấn L thực hiện việc đào ao và đắp bờ đã lấn vào phần diện tích đất nêu trên của vợ chồng ông H3, bà C. Năm 2008, ông H3 thực hiện đo vẽ các thửa đất để xin cấp đổi GCNQSD đất thì phát hiện diện tích đất bị giảm, và theo gợi ý của UBND thị trấn L, ngày 13-01-2009, ông H3 đã viết giấy cam kết giảm diện tích đất 1.508,5m² (kết quả đo vẽ thực địa ngày 25-01-2025 thì hiện nay diện tích chỉ giảm 1.332,2 m²) có xác nhận của UBND thị trấn L. Bà C kiến nghị yêu cầu UBND huyện L trả lại phần đất lấn nêu trên nhưng UBND huyện L đã ban hành Văn bản số 7851 ngày 03-8-2021 cho rằng, bà C không có tên trong GCNQSD đất cấp cho ông H3, và ông H3 đã tự nguyện hiến đất cho Nhà nước nên không đồng ý trả lại phần đất lấn theo yêu cầu của bà C.

Bà C khiếu nại Văn bản số 7851. Ngày 31/10/2022, Chủ tịch UBND huyện L ban hành Quyết định số 5983 về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà C, với nội dung không chấp nhận khiếu nại.

[4] Xét thấy, thời điểm UBND thị trấn L thực hiện đào ao, đắp bờ xảy ra vào năm 2003 – 2004, là trước thời điểm ông H3 làm giấy cam kết giảm diện tích đất (ngày 13/01/2009) nên không thể xem việc làm của ông H3 là hành vi hiến đất cho Nhà nước mà phải xác định đây là việc khắc phục một hậu quả đã xảy ra trước đó 5 – 6 năm. Nội dung bản CAM KẾT GIẢM DIỆN TÍCH thể hiện ý chí của ông H3 là “... do nhu cầu bổ túc hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận QSD Đất theo quy định tôi làm đơn này cam kết tôi chỉ sử dụng phần diện tích là... phần diện tích còn lại tôi tự bỏ ra cho nhà nước quản lý”. Như vậy, ông H3 không hoàn toàn tự nguyện giao đất cho Nhà nước quản lý mà xuất phát từ “*nhu cầu bổ túc hồ sơ cấp đổi GCNQSD đất*”. Việc giao đất cho Nhà nước quản lý về bản chất khác với việc hiến đất. Khi còn sống, ông H3 đã có đơn khiếu nại ngày 28/4/2020, yêu cầu UBND huyện L trả lại đất và cấp đổi GCNQSD đất đối với diện tích 1.508,5m². Mặt khác, theo khoản 3 Điều 5 Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03-10-2001 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 (gọi tắt là LHNGĐ), thì “Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng đã đăng ký quyền sở hữu trước ngày Nghị định này có hiệu lực mà chỉ ghi tên của một bên vợ hoặc chồng, thì vợ chồng có thể yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy tờ đăng ký quyền sở hữu tài sản đó để ghi tên của cả vợ và chồng; nếu vợ chồng không yêu cầu cấp lại giấy tờ đăng ký quyền sở hữu tài sản, thì tài sản đó vẫn thuộc sở hữu chung của vợ chồng;” còn theo khoản 1 Điều 27 LHNGĐ quy định “... *tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất,*” và “*Vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung*” (khoản 1 Điều 28 LHNGĐ). Như vậy, trường hợp cho rằng ông H3 tự nguyện giao đất cho Nhà nước quản lý thì giao dịch này cũng bị vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình nêu trên.

[5] Quá trình giải quyết khiếu nại của ông H3, bà C, các cơ quan chức năng cũng xác nhận phần đất lấn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho UBND thị trấn L quản lý, đồng thời đề nghị xem xét giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho bà C (thể hiện tại Báo cáo số 1673/BC-TNMT ngày 13-11-2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T về việc giải quyết đơn kiến nghị của bà Phan Thị Kim C; Văn bản số 1588/UBND-VP ngày 26-10-2020 và Văn bản số 222/UBND-VP ngày 28-01-2021 của UBND thị trấn L). Do đó, việc bà C yêu cầu

UBND huyện L trả lại phần đất lần nêu trên và cấp lại GCNQSD đất cho bà C là có cơ sở để chấp nhận.

[6] Như vậy, Văn bản số 7851 của UBND huyện L về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Phan Thị Kim C và Quyết định số 5983 của Chủ tịch UBND huyện L về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đơn khiếu nại của bà Phan Thị Kim C, với nội dung không đồng ý việc đòi lại đất của bà C là trái pháp luật. Kháng cáo của bà C và Kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu của Người khởi kiện đối với N1 bị kiện là phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận, đồng thời chấp nhận ý kiến của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm, sửa Bản án sơ thẩm.

[7] Do Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của Người khởi kiện đối với Người bị kiện nên Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Phan Thị Kim C được chấp nhận nên bà C không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính,

Chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện bà Phan Thị Kim C. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) tại Quyết định số 379/QĐ-VKS-HC ngày 17/6/2025. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 78/2025/HC-ST ngày 03-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

Áp dụng Điều 66 Luật Đất đai năm 2013; Điều 32, Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội về Án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Phan Thị Kim C đối với người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện L và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Ủy ban nhân dân xã L và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Hủy Văn bản số 7851/UBND-TNMT ngày 03/8/2021 của UBND huyện L về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Phan Thị Kim C.

- Hủy Quyết định số 5983/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của Chủ tịch UBND huyện L về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đơn khiếu nại của bà Phan Thị Kim C.

- Buộc UBND huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Ủy ban nhân dân xã

L, Thành phố Hồ Chí Minh) trả lại cho bà Phan Thị Kim C diện tích đất 1.332,2m² thuộc thửa đất số 3051, thửa đất số 3053 (thuộc một phần thửa đất số 20, 52 cũ), tờ bản đồ số 20, thị trấn L đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552128 ngày 12/11/1998.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân huyện L và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Ủy ban nhân dân xã L và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Bà Phan Thị Kim C không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. H5 lại cho bà C 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000609 ngày 27/03/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

3. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Phan Thị Kim C không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. H5 lại cho bà Phan Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0004127 ngày 17/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Tp. HCM;
- TAND Tp. HCM;
- VKSND Tp. HCM;
- THADS Tp. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, TTCL.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Ngọc Tuấn

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Anh Văn

Nguyễn Hồ Tâm Tú

Trần Ngọc Tuấn